



KURODA
MASAYOSHI

SPECIAL REPORT 2025

新春特別企画

国土交通省 黒田国土政策局長に聞く 安全・安心で魅力ある 地域づくりに向けて

国土交通省国土政策局では新型コロナウイルス感染症拡大で顕在化した「移住・地方居住への関心の高まり」「新しい働き方の浸透」を背景に、「地方への人の流れの創出」「地域生活圏の形成」や「激甚化する自然災害に対する対策」を推進しています。2024年11月には「二地域居住促進法」が施行され、新たな暮らし方・新たな働き方の実現に向けて様々な取り組みが具体的に動き始めます。「より豊かな暮らし方・住まい方」「防災・減災」に向けた取り組みについて、国土交通省国土政策局長 黒田昌義氏と株式会社長谷工コーポレーション代表取締役社長 池上一夫が意見を交わしました。

IKEGAMI
KAZUO





黒田：その際に策定されたガイドラインでは「電気設備に関してはしっかり浸水対策をすることや電気室をできれば地下ではなく2、3階などの浸水リスクの低い階に置いてください」という趣旨の内容を盛り込みました。容積率については、建築基準法の中に機械室など行政庁が認めて許可したものは延べ面積に算入しないことにできるという規定があるので、それを活用して地下以外の電気設備についても容積率算定の延べ面積に不算入にできるだろうということで通知を出させていただきました。※

経済性と社会性が両立するということは非常にいいことだと思います。

※国土交通省・経済産業省による「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」が策定。令和3年「建築基準法第52条第14項1号の規定の運用について」

これからの防災・減災について

池上：2024年の年初に起こった「令和6年能登半島地震」は老朽化した木造戸建てを中心に建物の被害は広範囲に及びました。地方における災害だけでなく、都市部においても住宅・建築物の災害対策は重要な課題となっていますが、局長が今まで取り組まれてきた主な施策についてお聞かせいただけますでしょうか。

黒田：私は2017年から2020年までの3年間、内閣府防災で災害対応の最前線で仕事をしていました。2018年に大阪府北部地震で小学校のブロック塀が倒れて亡くられる事故がありました。この事故の反省から、ブロック塀の耐震診断の義務付けについて、住宅局にて耐震改修促進法の政令改正をしてもらいました。またその年の秋に北海道胆振東部地震があって、札幌市で深刻な液状化の被害やブラックアウトがあり、その翌年の2019年には房総半島台風により屋根瓦が飛んでブルーシートだらけになるという被害がありました。

なぜこんなに屋根瓦が飛んだのかという調査をしたところ、あまりしっかり緊結していなかったということがわかり、住宅局では屋根瓦をしっかり緊結しましょうという告示改正をいたしました。

池上：2019年に発生した台風19号は記憶に新しいところですが、タワーマンションの地下電気室が冠水し長期にわたり停電が発生する等、都市部の集合住宅における災害への関心が高まるきっかけとなりました。地上に設ける電気室の特例も即時対応していただき大変感謝しております。

池上：当社でもそれ以降、新築マンションではハザードマップで内水状況を確認しながら、電気室を1階か2階に設けるようにしています。結果、当社施工マンションで豪雨によって浸水した所は1件もありません。

今は住宅における防災・減災対策、例えば非常用飲料水システムや防災備蓄等、マンションの付加価値として購入者に負担してもらっていますが、災害に対してかなり高いレベルで対応しているものについては、国としての政策的な後押しがあると、民間企業の防災・減災への動きはスピード感をもって進んでいくと思います。

黒田：能登半島地震ではドローンを使い被害状況の情報収集をしましたが、そうした新技術の活用は大きな効果がありました。先導的な技術を災害対策に使えるよう、今後策定予定の「国土強靱化実施中期計画」の中で、民間の取り組みを後押しすることが必要だと考えています。

国土交通省としても、民間企業が積極的に国土強靱化に取り組んでいただけるよう、その取り組みの支援を行ってまいります。

既築マンションの防災対策について

池上：新築のマンションは、マンションの中での雨水貯留、災害対策設備等々、日々進んでいるのですが、既築マンションの防災対策は全然進まない。雨水貯留槽にしても防潮板にしても以前の基準のままですので、一番、既築マンションが気になっ



長谷工マンションミュージアム

ています。

当社はグループの管理会社を通じてマンション管理組合に様々な提案をしています。パンフレットを作って、今ある電気室の入り口に防潮板を作るとか扉自体を水圧に耐える扉にする等提案をしているのですが、12～13年に一度の大規模修繕のための修繕積立金も足りていない管理組合が多いのも実情です。そこまでお金が回らない、既にいっぱいいっぱいだとは言っても、いざ災害が起きて後悔するようなことになってもらいたくない。そういう意味で、当社は既築のマンション防災対策をさらに重点的に進めていきたいと考えています。補助金や税制等の優遇措置があると、管理組合も金銭的なハードルが低くなるだろうと思っています。

黒田：大規模修繕の積み立てもままならない管理組合をどうカバーするかということは悩ましいところですが、防災だけでなく省エネ対策も進めていかなければならない課題ですね。

池上：省エネの方は今、給湯器も高効率なものが出ていますし、既築のマンションや戸建てでも省エネタイプへの切り替えは進んでいるようです。当社では給湯器のリースの仕組みを構築し、最新型の給湯器に月々数千円の負担でリニューアルできるという方式を導入するなど、既築マンションの省エネ化も積極的に進めています。

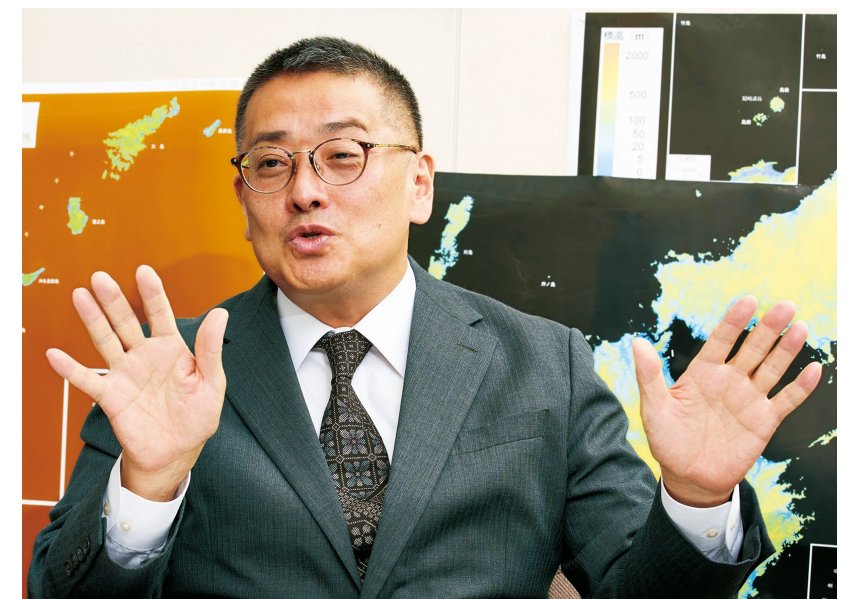
黒田：「長谷工マンションミュージアム」に2回行かせていただき、実物大のマンションのリビングの変遷や、工事現場の再現、設備の歴史等を見て、とても勉強になりました。「集合住宅の歴史」というコーナーも拝見しましたが、集合住宅の歴史は、耐震強化の歴史であると共に、



防災設備や設備機器もライフスタイルの変化と共に大きく変わってきたことがよくわかりました。

ライフスタイルの変化について

池上：黒田局長には2020年・2021年と2回にわたって「長谷工マンションミュージアム」をご視察いただきありがとうございます。本施設は、マンションの歴史がわかるようにと、創業80周年記念事業として造りました。集合住宅の歴史の中で、戦前の同潤会アパートの時代と比べて一番変わったのはライフスタイルと設備機器だと思います。





『(仮称)目黒区中央町一丁目計画』木造+RC造 ハイブリッド木造 モデル図

食事は、畳に座るスタイルから椅子に座ってダイニングテーブルというスタイルに、就寝は布団からベッドへと変わりました。

各居室の役割はそれほど大きく変わりませんでしたが、デジタル技術は日進月歩で進んでいて、当社ではその技術を使って生活スタイルの最適化を図れるような試みも始めています。

黒田：コロナ禍を経て、テレワークが増えてくると仕事ができるスペースが欲しくなるなど、住環境への新しいニーズが出てきますよね。

池上：マンションには共用部分がありますので、共用部分にワーキングスペースといった時間でシェアできるもの等、コロナ禍を通じて急速に進みました。それに伴い、必ずしも職住都心でなくても良いという働き方の変化も見られました。軽井沢や千葉県館山等に居を構えて、週に2、3日はちょっと遠くても東京のオフィスに通うというライフスタイルの方も増えたように思います。

当社では地方都市についても北海道から沖縄県までデベロッパーとしてマンションを供給・管理していますが、購入者の属性を見ると、戸建てが維持できないとか、災害が心配だから郊外から都心部へ移住したいなど、同じ県内での住み替えが多いのですが、北海道や沖縄県では、セカンドハウスニーズも一部見られます。こうしたライフスタイルの変化と、今後の地方都市の在り方についての考えをお聞かせください。

地方への新たな人の流れを創り出す「二地域居住」というライフスタイル

黒田：日本はこれから人口がどんどん減っていきます。今は1



完成予想図

億2000万人強ですが、75年後の2100年には人口は半分の6000万人強になると予想されています。都市ばかりに人口が集中すると、国土の多様性は維持できなくなってしまう。東京、大阪、名古屋、福岡の大都市に人は集まる傾向がありますが、国土を維持していくには、大都市だけでなく、文化の多様性や農林水産業を含めた地場産業を持続させることが大切で、安全保障の観点を含めて、地域の持続性を確保することが必要だと考えています。人口が半分くらいになってくると、東京生まれ・東京育ちばかりになり、故郷（ふるさと）がないという子どもたちもたくさん出てきます。

その中で、地方をどうしていくのかという一つのきっかけとして「二地域居住」「多拠点で生活をする」ということを新しいライフスタイル、新しい価値として提言できないだろうかということで「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律」の一部改正を提案しました。

池上：「二地域居住」はどのような暮らし方でしょうか。

黒田：一つはコロナ禍を経て起きたライフスタイルの変化の流れをどう生かしていくかということです。

元々、バブルの頃から「マルチハビテーション」という発想はあったのですが、浸透しませんでした。しかし、コロナ禍の副産物として『テレワークやサテライトオフィス等により転職しなくても地方で働ける』とか、『都会じゃなくて自然豊かな地方の方がいいよね』等、東京の若い人を対象としたアンケート結果では半分くらいが『地方暮らしに関心がある』という意識の変化が見られました。そこで、ライフスタイルが変化しつつある、その変化を地方への人の流れにどう生かすかということになりました。

そもう一つの大きな目的は地方で課題となっている「空き家」活用です。20代、30代の若い層の地方暮らしへのニ

ーズを捉えて「空き家のリノベート」、「テレワークができる働く場の提供」、「孤立しないためのコミュニティへの参加」という「住まい」「生業（なりわい）」「コミュニティ」という3点セットで提案し、地方に行きやすくすることを考えています。

人口は減りますが、人の循環が増えれば、国土全体として交流が促進され、出会いと交流による様々なイノベーションが起こり、経済効果も出ると考えています。それが地方の人口減少対策の大きなきっかけになればと思っています。

池上：居住スペースがあって、モビリティの発達である程度活動範囲が広域に広がったとしても、コミュニティの中で孤立しないためには、生業を二拠点で持つことも必要なのではないのでしょうか。

黒田：若い人たちは「仕事を辞めて地方に行く」ことは少ないと思うので、イメージとしては今やっている仕事を週に1、2回地方でやる。空いている時間があれば、地方で仕事をするというイメージです。

一方、地方では地場の仕事はたくさんあるが、後継者がいないという課題があるので、そことマッチングして最初は副業のような形で参加してもらう。その中で自分の「居場所」や「やりがい」を求めて、地方の仕事をメインとする人が出てくる可能性もあります。地方で困っている仕事の後継者を外部から来た人に担ってもらうような試みを、実際に始めている自治体もあります。

池上：当社も滋賀県の大津で田を借りて米作りをしており、地元のスーパーや取引先の贈答品、全国に40数カ所ある高齢者住宅の食事として利用しているのですが、そういった事業を推進する希望を社員に公募したら、結構手が挙がりました。

黒田：農家では担い手がないことが課題になっていますが、初めから専業となると難しいところもあるので、若い人に農村に来てもらう手立てとして、兼業という形を含めて推進していこうと農林水産省とも話をしています。

地方の価値をいかに再発見し付加価値をつけてビジネスにつなげ産業に育てていくのか。国土に広がる農地や森林の利用・再評価をして、そのストックをどのように生かしていくのかということは地方創生の大きなテーマだと考えています。

池上：日本の林業を復活させたいと考えています。輸入材のコストが安くて輸入材に頼ってきたため、林業が衰退したという経緯があり、これだけ広大な森林資源がありながら国産材の流通がほとんどないのは問題だと思います。国産材の利用は国土の有効利用という面でも大きな意義があると考えています。

当社もマンションの木造・木質化に10年前くらいから取

り組んでいます。マンションの場合は耐火性能のハードルがあるため、最初は2階建てくらいの別棟の共用施設などの建物の木造化から始めました。今ではマンションの住戸の部分の木造化にも取り組んでいて、現在、上層4層（4～7階）を木造化したマンションを建設中で、2025年3月に竣工予定になっています。

黒田：木造化の推進については、カーボンニュートラルへの貢献もありますし、国産材の活用は地域産業の維持だけでなく山の維持、防災面でも寄与するところが大きいと考えています。

林業復活をかけて地方創生を推進する「岡山県西栗倉村」の挑戦

黒田：岡山県に西栗倉村という、2008年に「百年の森林（もり）構想」を掲げ、『自分たちは森で食べていこう』と村ぐるみで挑戦を続けていくことを宣言した、面積の95%が森林の小さな村があります。当時人口は1400人でしたが、今では移住者が200人います。西栗倉村の森林を個人の財産でなく、村の共有財産としてそこから生まれる価値をみんなで再利用していく、という仕組みを作った全国で唯一の村です。それにより製材、販売する会社など様々な産業ができて、雇用を200人ほど生むことができる村になりました。このようなかたちで地方が活性化をしていくと、それが産業に結びついて、川上の国産材を作るシステムがしっかりできてくる。ここに大きなビジネスチャンスがあるのではないかと考えています。

とても小さな岡山の山村の話なのですが、林業だけでなく農業も他の地場産業も、地域の伝統産業が世界に勝負できるよう



写真提供：岡山県西栗倉村役場

な産業になっていけば、そこに雇用が生まれ、一時地方を離れても雇用があればまた戻って来る。経済・雇用を地方でしっかり作っていくというのが、国土政策の大きなテーマですし産業振興的にも良い循環になっていくと思います。

池上：やはり居住地が分散することで、今、人口が集中している東京でも今後住宅の質が上がる可能性がありますね。地方創生が成功している地域において何か共通したポイントがあればお聞かせください。

黒田：今、地方創生が進んでいるところにはしっかりとしたキーマンがいることが共通のポイントです。どのような地域にしているのか、地域の魅力を引き出す着想をもって外部から入ってきたキーマンが地域の人と上手く融合するために、サポートする地域の人也需要です。『地方で活躍したい』と思い、そこに生きがいを感じる「人づくり」こそが地方創生の一番大きな課題ではないかと思います。そのベースとなる住まいも重要です。

二地域居住の現況と課題

池上：地方創生には外からの人の流れや、受け皿となる住まい、その地での就業やコミュニティが大切だということですが、二地域居住を推進する上での課題についてお聞かせください。

黒田：二地域居住には移動コストや住居の課題があります。移動コストについては、航空会社・鉄道会社にも協力してもらい、閑散期に割安なポイント還元やマイル・ポイント還元で利用できる仕組みを作ること、空席が埋まりお互いにWIN-WINになる。地元の人にとっても二地域居住者に来てもらうことによって地域が再発見され、課題解決のきっかけや経済効果も高まる。

住まいについては空き家の改修とかコワーキング施設の整備等、地域課題の解決と併せて集中的に整備することで、そうした流れを作っていきたいと思います。

池上：そのような流れができてくるのは楽しみです。実際に二地域居住が進んでいる地域はありますか。

黒田：長野県など東京からのアクセスのしやすいまちや、北海道など自然環境豊かな地域が積極的に取り組んでいます。また、能登半島地震で被災した石川県では、東京・大阪・名古屋から若い人に来てもらって、この関わり合う人（関係人口）を増やしていくという二地域居住を復興の柱として取り組みたいという話を伺っています。住民票は主たる居住地に一つだけですが、県では第二住民票を作りリーディングケースとして関わりのある人を増やしていきたいと考えています。

池上：私は田舎がないので田舎暮らしに憧れます。大自然の中で農作業なんかいいですね。自分で育てた作物っておいしいでしょうし、楽しみがあります。

黒田：ライフスタイルは10年後には確実に変わると考えています。今、私たちが「新しい価値」と言っているものが10年後に普通になっているためには、この5年が大事だと考えています。

より豊かな住まい・暮らし方に向けた取り組みへの期待

池上：2025年に大阪・関西万博が開催されますが、当社も大阪大学でアンドロイドを研究されている石黒先生のパビリオンにプラチナパートナーとして現物提供協賛していて2024年10月に竣工しました。石黒先生は未来の50年後の住宅はアンドロイドと一緒に住んでいる住宅になっていくのだということ

を言われていて、そういった技術の進歩で住宅・暮らしも様変わりし地方との距離もどんどん縮まってくるように思います。

黒田：それは楽しみです。拝見してみたいです。

リアルがデジタルで距離がぐっと縮まることができるということがわかってきたので、それがこれからの時代にうまく組み合わせられていくのではないのでしょうか。

池上：当社は「住まいと暮らしの創造企業グループ」を標榜しており、いろいろな事業を展開しています。私は「豊かな」という言葉が好きで、日本の住宅をもっと豊かにしたいという気持ちが強いです。その「豊かさ」とは何だろうということを考えると、二地域居住のような一年の半分は東京で働き、半分は田舎でも生業を持つというのが、本当の豊かさにつながっていくのではないのでしょうか。

黒田：私は国土政策の責任者として、快適で経済的に豊かな楽しい生活と併せて、社会的に維持して次世代に残していかなければいけないものをどのようにバランスをとっていくのかと

ても大きなテーマだと思っています。マンションミュージアムの話に立ち戻りますが、展示の中に「集まって住むことの先に何が見えるのだろう」という未来に向けての展示や、「集まって住むことの豊かさとは何だろう」という問いかけの展示がありましたよね。人々の需要は「より便利でより快適なもの」を求め続けると思います。御社はマンションのリーディングカンパニーとしての住まいの楽しさ快適さと併せて、防災とかこれから起こる社会的な課題の取り組みの中に、ぜひ次の豊かさを見つけていってほしいと期待しています。

池上：地方創生、二拠点居住を進めていく上でハードの部分では防災・減災は大きなテーマになります。私たちも協力させていただきます。

黒田：この取り組みをどう後押ししていくのか、大きなテーマだと思いますので、しっかり取り組んでいきたいと思っています。

池上：本日はありがとうございました。2025年もどうぞよろしく願いいたします。

黒田昌義

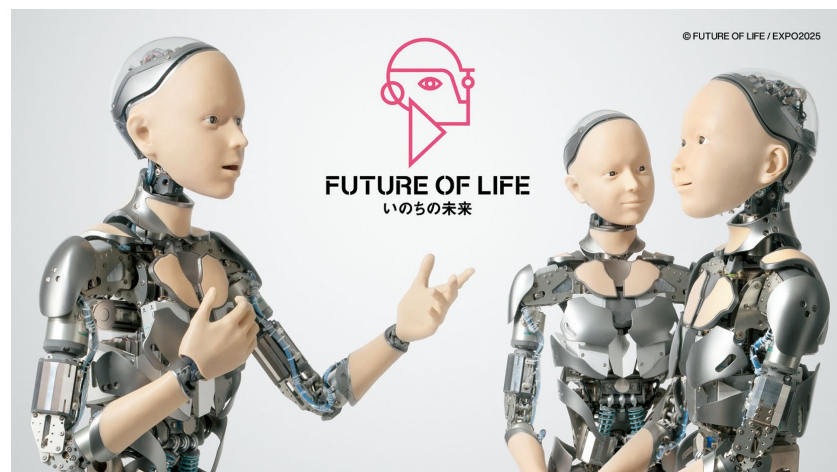
くろだ・まさよし

昭和41年（1966年）生まれ。1991年一橋大学経済学部卒業、建設省入省。2001年奈良県土木部都市計画課長、2008年国土交通省住宅局総務課企画官、2014年名古屋市住宅都市局長、2017年内閣府防災担当総括参事官、2020年国土交通省住宅局審議官、2021年内閣審議官内閣府地方創生推進事務局次長、2023年より現職。

池上一夫

いけがみ・かずお

昭和32年（1957年）生まれ。1980年早稲田大学理工学部卒業、長谷川工務店（現長谷工コーポレーション）入社。2008年執行役員、2009年執行役員設計部門エンジニアリング事業部長、2011年取締役執行役員、2014年取締役常務執行役員、2017年取締役専務執行役員、2020年4月より現職。



©Expo 2025

